

## Abidjan : une politique de l'habitat au service du plan urbain

René Parenteau et François Charbonneau

Volume 36, numéro 99, 1992

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/022293ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/022293ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Département de géographie de l'Université Laval

ISSN

0007-9766 (imprimé)

1708-8968 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Parenteau, R. & Charbonneau, F. (1992). Abidjan : une politique de l'habitat au service du plan urbain. *Cahiers de géographie du Québec*, 36(99), 415–437. <https://doi.org/10.7202/022293ar>

### Résumé de l'article

Le développement d'Abidjan a été fortement planifié sur le cadre de plusieurs plans urbains successifs. Il a été supporté par une ambitieuse politique de logements publics. À l'occasion d'une recherche sur les logements produits dans le cadre de cette politique, nous tentons de voir si la production de logements publics a effectivement orienté la croissance de la structure de la ville selon les directions données par les plans successifs. Nous constaterons que la production de logements publics a organisé la différenciation de l'espace et établi les principaux quartiers d'Abidjan.

---

# Abidjan: une politique de l'habitat au service du plan urbain

**René Parenteau et François Charbonneau,**  
Institut d'urbanisme,  
Université de Montréal,  
C.P. 6128, Succursale «A»  
Montréal (Québec), H3C 3J7

## Résumé

Le développement d'Abidjan a été fortement planifié sur le cadre de plusieurs plans urbains successifs. Il a été supporté par une ambitieuse politique de logements publics. À l'occasion d'une recherche sur les logements produits dans le cadre de cette politique, nous tentons de voir si la production de logements publics a effectivement orienté la croissance de la structure de la ville selon les directions données par les plans successifs. Nous constaterons que la production de logements publics a organisé la différenciation de l'espace et établi les principaux quartiers d'Abidjan.

**Mots-clés:** Urbanisation, Tiers Monde, Abidjan, logements économiques, logements publics

## Abstract

**Abidjan: a housing program for implementing urban plans**

The development of Abidjan's urban structure has been severely controlled by many successive plans. It has been realized with a massive investment of the Government in the production of public housing. Using informations collected during a research on public housing in Abidjan, we try to demonstrate how the public housing policy has served the development and the organization of Abidjan's urban structure. The demonstration will state that the production of public housing has effectively organized the differentiation of the social areas in Abidjan.

**Key Words:** Urbanization, Third World, Abidjan, Low-cost Housing, Public Housing

La promotion d'Abidjan — établie chef-lieu du territoire de la Côte d'Ivoire en 1934 — au rang de capitale coloniale a tout de suite donné lieu à un contrôle du sol pour isoler d'abord la population coloniale de la population autochtone; pour consolider et assainir ensuite des établissements autochtones dont la population était au service de l'établissement colonial. Par la suite, une série de plans tenteront d'orienter le développement de façon à assurer une ségrégation des fonctions et des populations. C'est sur la trame dessinée par ces établissements et par les directions données par les plans successifs que se réalisera l'ambitieuse politique de l'habitat du gouvernement ivoirien.

Il serait insuffisant de prétendre que le gouvernement ivoirien ne s'est servi que de sa seule politique de l'habitat pour réaliser la structure urbaine proposée dans les plans: la ligne de chemin de fer Abidjan-Niger, le percement du canal de Vridi (1951), le développement de la fonction portuaire et des zones industrielles, le développement même de la longue zone touristique sur la lagune constituent autant d'interventions qui ont permis de dessiner et de fixer la structure urbaine de la ville. Cependant, la construction des quartiers d'Abidjan et la répartition de la population et de la croissance sur ces quartiers peuvent être considérées comme directement produites par la réalisation de la politique de l'habitat.

Nous allons d'abord considérer les grandes orientations du développement de la structure urbaine, telles que données par les différents plans d'urbanisme. Nous rappellerons ensuite les principaux instruments de la politique de l'habitat. Puis, avec les données d'une enquête que nous avons réalisée en 1990, nous analyserons l'impact de la politique de l'habitat sur la structuration de la ville: croissance des différents quartiers, consolidation et différenciation de chacun, valorisation de l'image de ces quartiers dans les représentations des habitants.

## LES PLANS URBAINS

Dès l'accession d'Abidjan au titre de capitale nationale, les administrateurs coloniaux vont établir des pratiques de gestion et de contrôle du sol afin de protéger l'établissement colonial et d'organiser les implantations des populations autochtones (Haeringer, 1969). Sous le couvert d'objectifs d'hygiène et de salubrité, ils vont définir les premières directions du plan urbain d'Abidjan: des quartiers résidentiels réservés à la population coloniale; des quartiers planifiés pour accueillir des populations au service de l'établissement colonial; et des quartiers populaires pour loger ou pour reloger les populations autochtones et pour accueillir la nouvelle immigration.

Mais c'est avec le plan Badani (commencé en 1948 et terminé en 1952) qu'apparaît le grand projet urbain défini dans le concept d'une grande métropole moderne, administrative et portuaire. Le plan consolidait la fonction administrative du Plateau et il prévoyait la structuration de nouvelles zones d'habitat — Adjamé-Nord, Cocody, Marcory et Koumassi. Il avait minimisé cependant les besoins de sol

à urbaniser pour le logement au profit des sols réservés à l'activité industrielle et portuaire.

Le plan de la SETAP (Société pour l'Étude Technique d'Aménagements Planifiés) de 1960 accélère et concrétise les directions données par le plan Badani, en accordant cependant une plus grande importance à l'activité résidentielle. Il prévoit le développement et l'implantation des programmes d'habitats économiques sur le plateau du Banco, à Cocody et à Riviera. Il consolide la différenciation du développement résidentiel vers le nord en orientant le développement vers l'est et vers l'ouest: le nord-est pour l'habitat moderne de standing et le nord-ouest pour l'habitat populaire. Ce plan a rapidement été dépassé par le débordement des zones d'habitat spontané suite à la croissance rapide de la population que le plan avait minimisée.

Les études de la SEMA (Société d'Économie et de Mathématiques Appliquées, 1966) travaillent sur des schémas d'extension et prévoient encore le développement de nouvelles grandes zones d'habitat: Yopougon, Abobo, Deux-Plateaux et Riviera.

Le plan d'urbanisme de l'AURA (Agence d'Urbanisme de la Région d'Abidjan, 1969) reconnaît le caractère explosif mais durable de la croissance de la ville. Il prévoit des opérations de densification à Petit-Bassam et à Port-Bouet, des constructions de standing à Cocody, Riviera et Deux-Plateaux. Il prévoit et engage l'urbanisation du Banco, de Yopougon.

Le plan directeur de 1974 prévoit quant à lui l'urbanisation totale du plateau du Banco qui devrait passer de 110 000 habitants en 1975 à 600 000 habitants avant l'an 2000, selon les prévisions.

Le plan MTPCU de 1976 (ministère des Travaux Publics et des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme) reconnaît les débordements d'Abobo et d'Anyama, par rapport aux plans antérieurs.

Chacun de ces plans tente en quelque sorte de rattraper et d'inscrire dans les directions de départ les développements spontanés. Sur le fond de ces plans successifs vont être réalisées les principales opérations des sociétés immobilières. Nous pouvons donc faire l'hypothèse que les actions immobilières des sociétés publiques ont permis d'encadrer et de corriger les développements spontanés, parfois de les déborder, grâce aux puissants moyens fonciers de l'État. Au mieux, nous pourrions dire que les politiques de l'habitat ont été des instruments de la politique d'établissement de la structure urbaine, du centre vers la périphérie, avec formation de pôles lourds au nord-ouest, au nord-est et au sud-ouest.

Cette extension s'est accompagnée d'une différenciation socio-économique des différents quartiers. «La stratification sociale de la ville s'est mise en place sous le contrôle des pouvoirs publics qui disposent en plus des moyens habituels (planification, législation) de la possibilité d'intervenir directement grâce à la promotion immobilière étatique» (Armand, 1984, p. 194).

Armand (1984, p. 95) a construit une lourde classification socio-économique des quartiers d'Abidjan, à partir des critères de centralité, de rang social et d'urbanité. Cette classification pourrait être partiellement corrigée. Elle exprime bien cependant le résultat concret des plans urbains et des stratégies des sociétés immobilières: une croissance par les périphéries, socialement discriminée. Comme le disait Haeringer (1969, p. 129), ce résultat ne peut être attribué à une lente évolution de la structure urbaine, mais comme un fait de pure «création urbaine». Cette création, Haeringer l'attribue essentiellement à la construction des logements économiques par les sociétés immobilières.

Nous verrons plus bas que, depuis 1969 et jusqu'en 1984, le programme de logements économiques a produit des logements et des ensembles résidentiels beaucoup plus diversifiés que ne le laisse entendre Haeringer en 1969; qu'il a directement produit la ville nouvelle populaire de Yopougon et qu'il a permis de terminer l'urbanisation moderne de Cocody et de Deux-Plateaux.

L'observation de Haeringer nous invite à considérer le rôle de la politique de l'habitat dans la réalisation du projet urbain. Il soutient lui-même que les mécanismes mis en oeuvre pour réaliser cette politique avaient leurs propres effets d'urbanisme:

«Finalement, les ensembles conçus et réalisés par des sociétés immobilières constituent à ce jour, dans le domaine de l'habitat économique, les seuls exemples d'urbanisme achevé... Un avantage de ces ensembles sur les lotissements réservés aux mises en valeur individuelles est que le schéma prévu au départ est généralement réalisé en entier dans un court laps de temps et que ce schéma peut être très élaboré, le maître d'oeuvre étant unique» (Haeringer, 1969, p. 255).

## LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Parlant de la politique de l'habitat en Côte d'Ivoire, nous aurions tendance à ne retenir que la période 1960-1979 au cours de laquelle les deux grandes sociétés publiques ont construit près de 70 000 logements dits «économiques», principalement à Abidjan. Ce serait un tort cependant d'ignorer le démarrage, en principes et en faits, de cette politique dès la période coloniale. Ce serait aussi une erreur de considérer la fin de cette politique avec le désengagement de l'État à partir de 1980.

### AVANT 1960

#### Premiers principes d'une politique du logement

Dès après la guerre, le sens de la politique de l'habitat dans le cadre du projet urbain est donné par le gouvernement colonial. C'est lui d'ailleurs qui mettra

---

en place le premier cadre général de production des logements économiques. Cette production sera d'abord orientée vers le logement économique pour satisfaire les besoins des populations citadines défavorisées (Antoine, 1987, pp. 74-75). Elle visait aussi à ordonner la structure urbaine en distinguant les populations expatriées et les populations locales, tout en lançant l'activité économique dans le secteur de la construction.

Compte tenu des choix politiques généraux qu'il fera à l'indépendance, le nouveau pouvoir politique en Côte d'Ivoire pourra reprendre à son compte assez facilement les principes déjà présents dans la politique coloniale du logement (Manou-Savina, 1985, p. 82).

### **Les premiers instruments d'une politique du logement**

Dès 1926, avait été créée pour toute l'Afrique occidentale française l'Office des Habitations Économiques (OHE). Un décret de 1949 fixe ses objectifs: construction de logements salubres, à bon marché et orientés vers l'accession à la propriété individuelle.

Suite à ce décret de 1949, la Société Immobilière d'Habitation de Côte d'Ivoire (SIHCI) est créée en 1952. Elle construira près de 3750 logements entre 1952 et 1964, année de sa fusion avec la Société d'Urbanisme et de Construction de Côte d'Ivoire (SUCCI). Elle construit surtout à Adjamé et à Treichville, des caravansérails — chambres locatives en séries —, des pavillons en location-vente et des immeubles de logements locatifs pour les fonctionnaires européens de la coopération. Les attributaires doivent fournir des garanties de solvabilité. Compte tenu de cette contrainte, la SIHCI aura construit surtout des maisons individuelles, des logements chers, pour les revenus plutôt élevés (Bernus, 1962).

La SUCCI, créée en 1959, construit des logements individuels selon des normes élevées, bien équipés et localisés dans des quartiers également bien équipés. Elle construit de véritables ensembles résidentiels. L'immeuble dit des «220 logements» à Adjamé est un bon exemple de sa production. Les loyers et les conditions financières que doivent rencontrer les locataires sont supérieurs à ceux et celles que fixaient la SIHCI (Manou-Savina, 1985, p. 85).

La politique coloniale, au-delà des principes et des premiers instruments, aura donc servi d'abord à produire des logements pour les expatriés et coopérants et pour une minorité de l'élite locale. Elle a quand même réalisé un premier exercice de programme de logement «social»; cette expérience servira à orienter l'action des deux sociétés immobilières publiques qui seront créées après l'indépendance.

---

## À L'INDÉPENDANCE

La mise en place de la nouvelle politique de l'habitat, après l'indépendance, a été bien décrite par Attahi Koffi (1987). Nous référons ici généralement à cette description.

Au début des années 1960, l'État redéfinit une politique de logement. Elle comportait trois groupes de moyens principaux: une structure de promotion et de gestion de logements, une structure et des mécanismes de financement, une structure d'études et d'équipements des terrains.

Pour réaliser les objectifs qu'il s'était assignés, l'État a élaboré des politiques de soutiens technique et financier et mis sur pied des structures d'intervention. La première forme d'aide à l'habitat économique est la gratuité totale des voies et réseaux divers, primaires et secondaires. Cette aide se concrétisait par la mise à la disposition des sociétés immobilières publiques ou semi-publiques, qui s'engageaient dans la construction de logements économiques, de terrains viabilisés à titre gracieux. La deuxième forme d'aide financière a consisté à la mise à la disposition de l'Office de Soutien de l'Habitat Économique (OSHE) d'un fonds de démarrage. Le troisième type de soutien est l'exonération fiscale accordée par l'État pour toutes les importations de matériaux de construction destinés à la construction de logements sociaux. Enfin, les principales sociétés immobilières bénéficiaient de l'aval de l'État pour les prêts sur le marché international.

### Les structures de promotion et de gestion de l'habitat

*La SICOI (Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière)*

Créée en 1964, à la suite de la fusion des deux plus vieilles sociétés de promotion immobilière (SIHCI et SUCCI), la SICOI est une société de promotion et de gestion immobilière d'économie mixte. Elle devient très vite un des principaux outils de la réalisation de la politique de l'habitat social de l'État. On estime qu'elle avait réalisé, en 1990, 35 111 unités de logement dont 25 069, soit 51,6 %, en logements économiques.

Le patrimoine immobilier de la SICOI est très composite; il va des villas de haut standing aux hôtels de célibataires en passant par les logements économiques. Les types de logements fréquemment rencontrés dans son parc sont les maisons en bande, les duplex, les tours d'habitations.

Elle a marqué le paysage abidjanais par la réalisation d'opérations d'envergure composées de logements et de leurs prolongements sociaux que sont les groupes scolaires, les marchés de quartier, les centres médicaux et sociaux. Son service de gestion compte trois statuts d'occupation: la location simple, la location-vente et l'accession directe à la propriété.

---

*La SOGEFIHA (Société de Gestion Financière de l'Habitat)*

Cette société d'État, créée en 1963, avait pour mission de gérer les ressources que l'État affectait à l'habitat. Cette première mission l'a conduite à entreprendre la réalisation d'opérations immobilières avec une partie des fonds qu'elle administrait et d'autres fonds provenant des emprunts sur le marché national et international. Cette société n'est en fait pas une véritable société de promotion immobilière, c'est un instrument chargé de réaliser les projets de logements de l'État tels que programmés et conçus par le ministère de la Construction et de l'Urbanisme.

Comme la SOGEFIHA n'était en définitive qu'un outil souple aux mains de l'État pour la réalisation de ses objectifs en matière de logement, l'évolution de la composition de son parc reflétait le degré de l'urgence des besoins en logements de l'État dans le temps. Ainsi dans un premier temps, la SOGEFIHA fut chargée de produire des logements de moyen et bon standing pour satisfaire les besoins en logements des assistants techniques étrangers et des hauts cadres du pays. Pour répondre à cette commande, elle mit en chantier la construction d'immeubles à appartements et de villas.

Ensuite, l'État lui commanda des logements pour les étudiants et les catégories de fonctionnaires qui bénéficiaient de la gratuité du logement: enseignants du secondaire, du supérieur et assimilés, médecins, magistrats et corps habillés. Pour cette deuxième étape, elle mit en chantier des logements de moyen et bon standing composés en majorité d'immeubles à appartements et de maisons en bande.

Enfin, elle entreprit la réalisation de vastes programmes de logements sociaux, très économiques, destinés aux ménages urbains à revenus très modestes.

La SOGEFIHA a réalisé près de 29 100 unités de logements urbains dont la majorité, soit 26 269, à Abidjan. Son parc abidjanais était composé, en 1980, de 61 % de logements économiques, de 33 % de logements de standing et de 6 % de logements de grand standing.

La SOGEFIHA a fait un effort exceptionnel dans la mise en place des équipements de superstructure. La plupart des quartiers qu'elle a conçus ont bénéficié de prolongements sociaux. Selon sa grille d'équipement, chaque tranche de 500 unités de logements réalisées appelle la construction d'une école primaire de 12 classes et d'autres équipements de superstructure nécessaires à l'épanouissement des habitants d'une unité de voisinage. Elle a ainsi construit 35 écoles primaires, de nombreux centres médicaux, des dispensaires, des petits marchés couverts et même un collège et des commissariats de police.



---

## Projet urbain et projet d'habitat à Abidjan

La production de logements économiques par les deux sociétés immobilières publiques a été l'un des principaux instruments pour établir la structure urbaine d'Abidjan, selon le tracé établi par les différents plans urbains successifs.

Entre 1960 et 1970, la production de logements économiques à Abidjan a été évaluée à 5 000 unités. Les opérations immobilières des sociétés publiques sont essentiellement localisées dans les quartiers centraux d'Adjamé, de Marcory et de Cocody. Quelques opérations sont achevées également à Treichville.

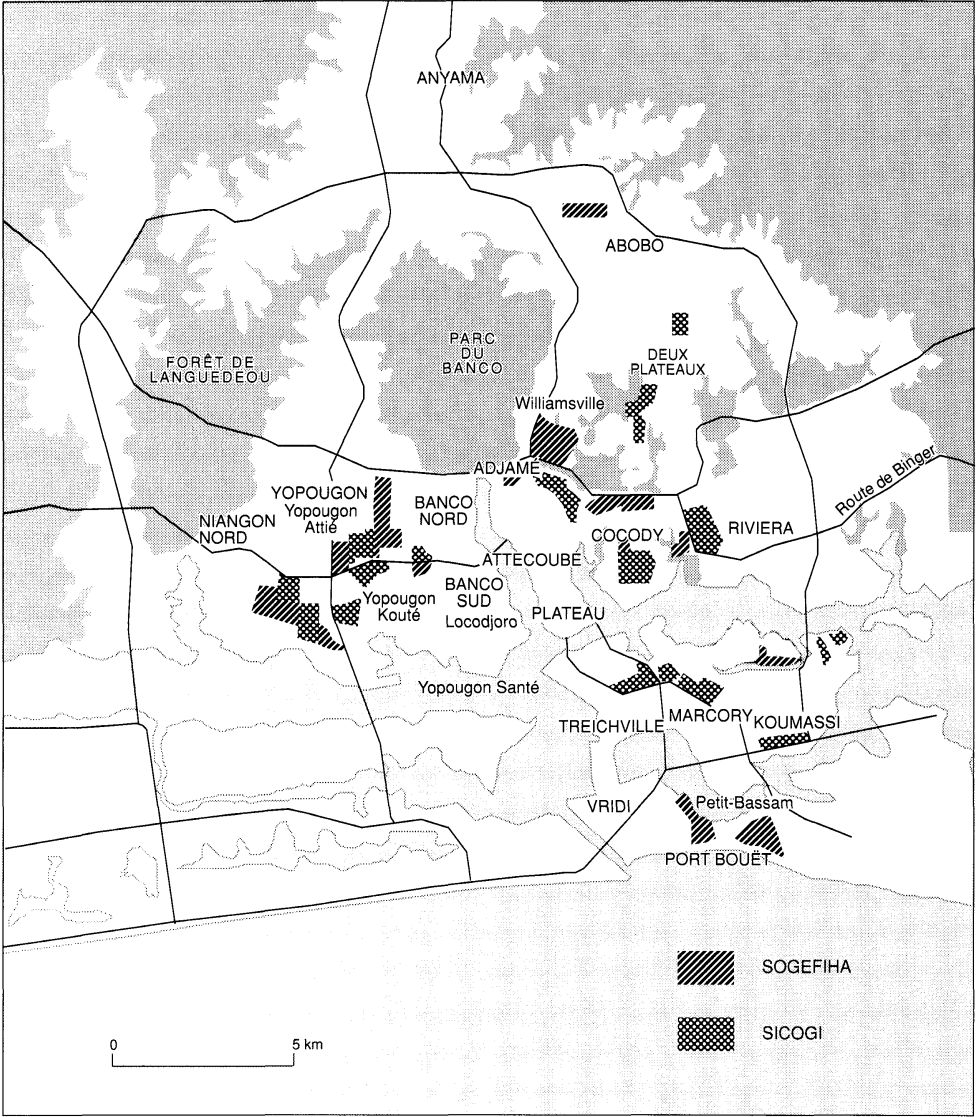
La période qui va de 1970 à 1980 est celle des grands travaux d'aménagement de l'espace urbain, et particulièrement des grandes opérations immobilières des sociétés publiques. Ces grandes opérations se réalisent surtout dans les quartiers périphériques d'Abobo, de Williamsville, de Riviera, de Port-Bouet et surtout de Yopougon. Plus de 40 000 logements économiques seront construits au cours de cette période, essentiellement dans les nouveaux quartiers périphériques (voir figures 1 et 2).

La production de logements économiques a presque parfaitement suivi les orientations du développement urbain données par les plans successifs, particulièrement par le plan SETAP. Celui-ci préconisait en effet un axe de développement est-ouest au nord de la capitale. Plus de 50 % de la production de logements économiques s'est réalisée sur cet axe. Les plans n'avaient pas cependant prévu l'importante excroissance d'Abobo au nord et ils avaient minimisé les importantes difficultés du terrain (fortes pentes devant le Plateau du Banco, forêt protégée, lagune et marécages) qui ont empêché une extension en continu de la structure urbaine.

Les sociétés publiques ont construit exclusivement dans le Centre entre 1960 et 1970, sauf de petites opérations à Cocody. Elles ont construit essentiellement en périphérie entre 1970 et 1980, et de petites opérations de remplissage dans les quartiers centraux. Elles ont en fait créé une ville nouvelle à Yopougon, et amorcé le développement de la partie est de l'axe est-ouest à Riviera et à Deux-Plateaux. Leurs opérations à Port-Bouet, dans la périphérie sud, ont surtout été des opérations de restructuration du quartier, suite au déguerpissement des populations qui habitaient dans du logement précaire; elles auront aussi servi à développer des ensembles résidentiels pour accueillir les ménages des travailleurs employés dans la zone d'activité de l'aéroport et du canal de Vridi.

Figure 1

LOCALISATION DU STOCK DE LOGEMENTS PUBLICS  
PAR COMMUNE ET PAR SOCIÉTÉ



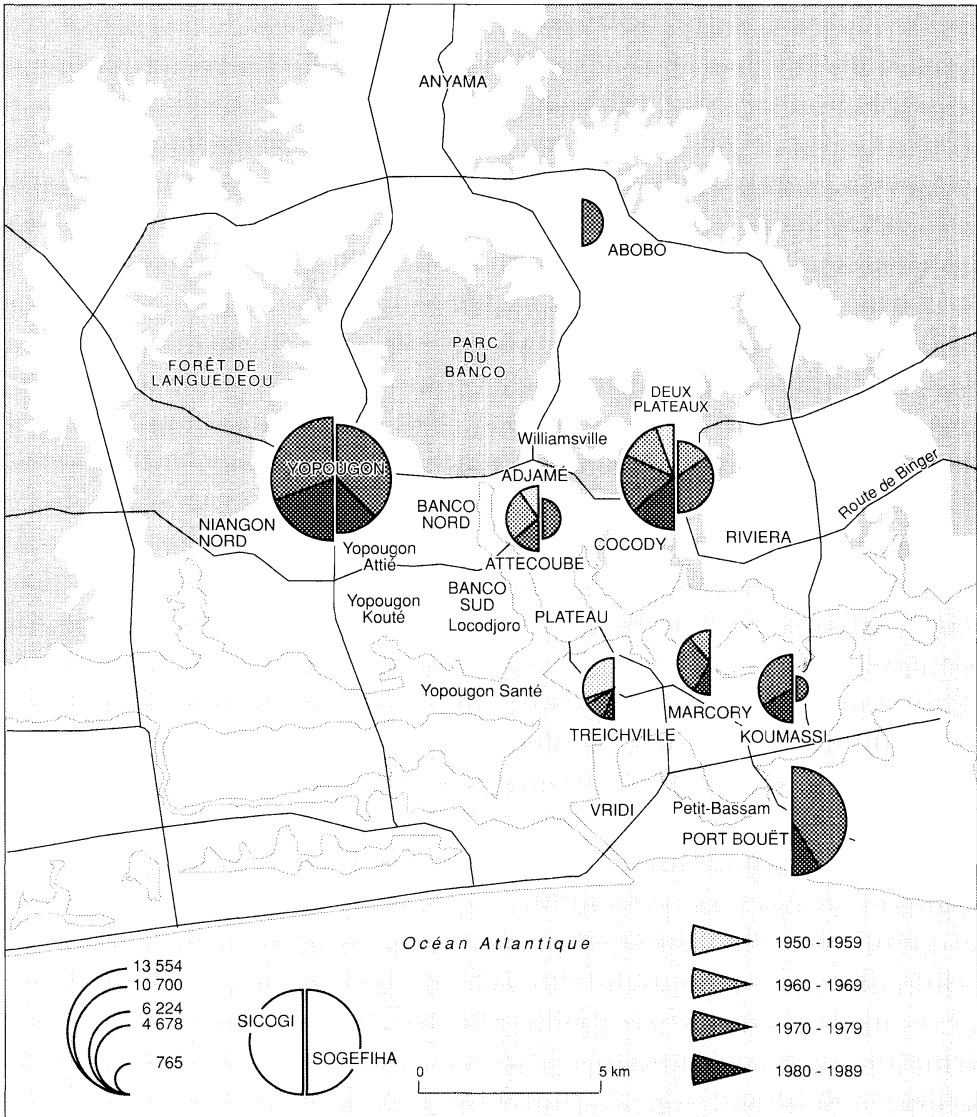
PROJET: HABITAT ÉCONOMIQUE ET PROMOTION SOCIALE À ABIDJAN.

Conception: BAZIN et BLANC, Abidjan, 1989-1990.

Réalisation: Service de cartographie de l'INRS-Urbanisation, 1991.

Figure 2

**STOCK DE LOGEMENTS PUBLICS PAR PÉRIODE,  
PAR COMMUNE ET PAR SOCIÉTÉ**



PROJET: HABITAT ÉCONOMIQUE ET PROMOTION SOCIALE À ABIDJAN.

Conception: BAZIN et BLANC, Abidjan, 1989-1990.

Réalisation: Service de cartographie de l'INRS-Urbanisation, 1991.

Tableau I Logements économiques construits, par quartier

| Quartiers   | Nombre | Pourcentage |
|-------------|--------|-------------|
| Abobo       | 1 760  | 2,87        |
| Adjamé      | 5 613  | 9,14        |
| Cocody      | 10 770 | 17,56       |
| Koumassi    | 5 443  | 8,87        |
| Marcory     | 3 064  | 4,99        |
| Plateau     | 195    | 0,32        |
| Port-Bouet  | 6 938  | 11,30       |
| Treichville | 3 332  | 5,43        |
| Yopougon    | 24 254 | 39,52       |
| TOTAL       | 61 378 | 100,00      |

Les logements économiques n'ont donc pas été produits au hasard selon la conjoncture et des stratégies isolées. Leur production dans l'espace n'a pas non plus servi d'abord à encadrer le développement de l'habitat spontané. On peut cependant admettre que l'extension des différents plans a pu avoir comme objectif de rattraper les développements spontanés. La production des logements économiques selon ces plans a permis de fixer la structure urbaine. Les grandes opérations de production de logements économiques ont créé de véritables quartiers desservis par les infrastructures publiques et par les services collectifs (écoles, dispensaires, marchés).

Les sociétés immobilières publiques ont produit un stock de logements qui devait consolider et assurer le développement des quartiers de la ville, qui devait aussi orienter l'ensemble de la production de logement selon des critères élevés de qualité. Les sociétés ne construiront pas de logements selon le type traditionnel des «cours». Elles construiront cependant des logements variés, selon des normes élevées pour l'Afrique, en évitant de figer la structure urbaine par la production d'ensembles uniformes concentrés de façon sélective dans l'espace. Malgré cela, elles auront réussi à créer des quartiers distinctifs dans l'espace urbain.

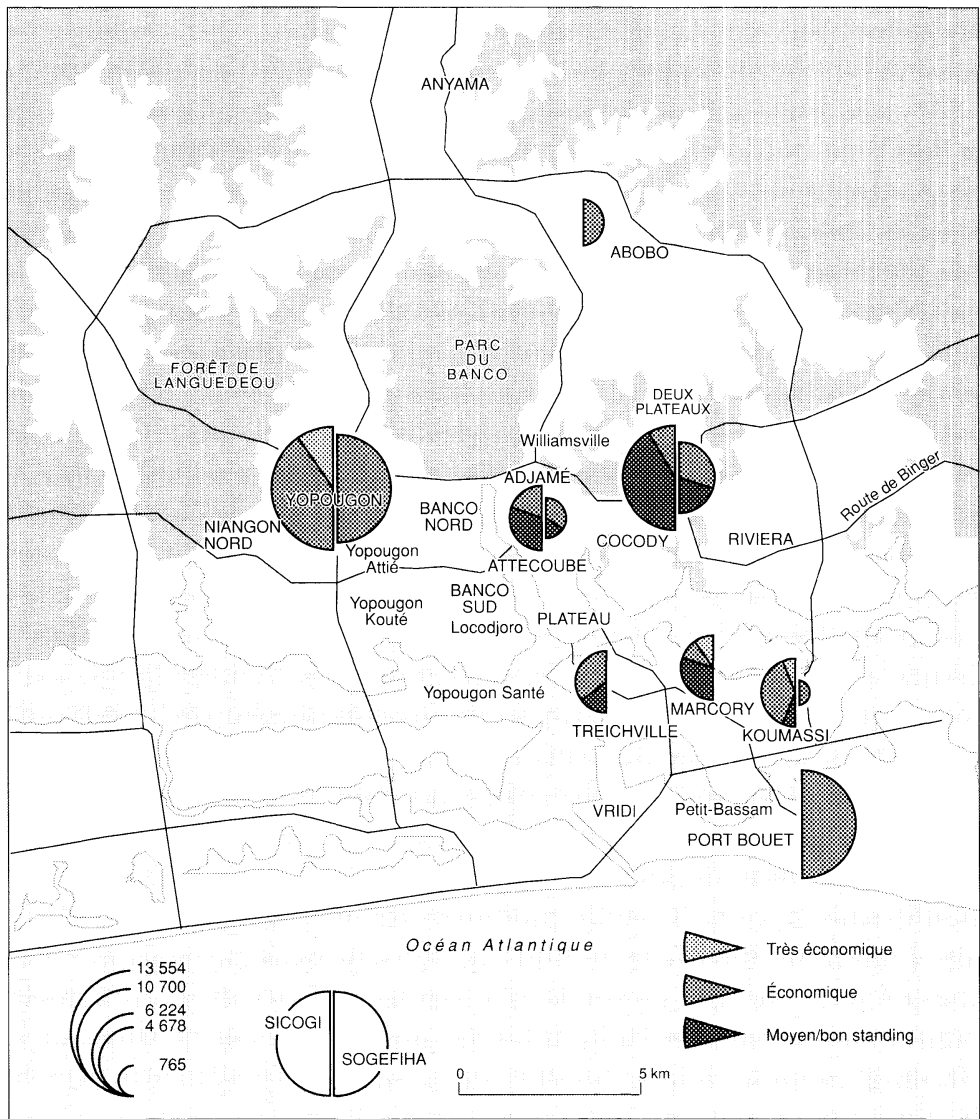
*Les logements économiques, selon le type de qualité*

Les sociétés ont construit essentiellement trois types de logements, selon des critères généraux de qualité (voir figure 3):

- des logements dits «très économiques», qui sont principalement des studios et des logements de célibataires;
- des logements dits «économiques», à équipement minimum et de taille réduite;
- des logements dits «de moyen et de bon standing», qui sont soit des villas individuelles, soit des appartements dans des tours et dans des barres.

Figure 3

CATÉGORIE DU STOCK DE LOGEMENTS PUBLICS  
PAR COMMUNE ET PAR SOCIÉTÉ



PROJET: HABITAT ÉCONOMIQUE ET PROMOTION SOCIALE À ABIDJAN.

Conception: BAZIN et BLANC, Abidjan, 1989-1990.

Réalisation: Service de cartographie de l'INRS-Urbanisation, 1991.

Les logements de qualité «économique» dominent très largement l'ensemble du stock produit. Ces logements «économiques» sont principalement concentrés à Yopougon. Cette concentration est expliquée par l'importance du nombre d'opérations et de logements construits à Yopougon. Par contre, on retrouve de l'habitat «économique» dans tous les autres quartiers d'Abidjan.

**Tableau 2 Logements économiques, selon la qualité**

| Quartiers   | Très économiques | Économiques | Moyens et bon standing |
|-------------|------------------|-------------|------------------------|
| Abobo       | 0,0 %            | 3,8 %       | 0,0 %                  |
| Adjamé      | 0,0 %            | 6,8 %       | 19,7 %                 |
| Cocody      | 0,0 %            | 5,9 %       | 61,6 %                 |
| Koumassi    | 4,7 %            | 10,9 %      | 2,6 %                  |
| Marcory     | 24,0 %           | 4,0 %       | 5,0 %                  |
| Plateau     | 0,0 %            | 0,0 %       | 1,6 %                  |
| Port-Bouet  | 0,0 %            | 15,0 %      | 0,0 %                  |
| Treichville | 0,0 %            | 4,6 %       | 9,5 %                  |
| Yopougon    | 71,3 %           | 47,0 %      | 0,0 %                  |
| TOTAL       | 100,0 %          | 100,0 %     | 100,0 %                |

Le logement «très économique» ne représente que 11 % du stock. Ce type de logement est principalement concentré à Yopougon et à Marcory. Le logement de «standing» est nettement concentré à Cocody; compte tenu de la proportion faible de ce type de logement dans le stock, on peut dire qu'il est essentiellement visible à Cocody.

Les sociétés immobilières ont réussi à fixer le niveau et la qualité du développement résidentiel dans deux quartiers types: le quartier des classes aisées de Cocody, dont la construction et le développement avait déjà été engagés à la période coloniale; le nouveau quartier de Yopougon, principalement destiné aux employés de l'État et aux classes moyennes-inférieures. Dans les autres quartiers, on ne peut pas dire que l'intervention des sociétés immobilières a été assez importante et assez spécifique en termes de qualité pour fixer ou pour modifier la figure des quartiers.

*Les logements économiques, selon le type de construction*

Les sociétés ont construit des logements de types différents selon la forme et la structure (figure 4):

- des logements en bande, le plus souvent d'un seul étage;
- des duplex, logements de deux étages, en bande le plus souvent;
- des villas;
- des appartements dans des immeubles (tours ou barres);

– des studios, dans des résidences universitaires, par exemple.

**Tableau 3 Logements économiques, selon la forme et la structure**

| Quartiers     | Villas et maisons<br>en bande | Duplex  | Appartements | Studios |
|---------------|-------------------------------|---------|--------------|---------|
| Abobo         | 2,3 %                         | 0,0 %   | 7,0 %        | 0,0 %   |
| Adjamé        | 5,4 %                         | 18,2 %  | 23,0 %       | 6,5 %   |
| Cocody        | 8,0 %                         | 33,8 %  | 35,7 %       | 54,6 %  |
| Koumassi      | 11,0 %                        | 11,4 %  | 2,4 %        | 2,4 %   |
| Marcory       | 6,3 %                         | 2,9 %   | 2,2 %        | 0,0 %   |
| Plateau       | 0,0 %                         | 0,0 %   | 1,8 %        | 0,0 %   |
| Port-Bouet    | 10,4 %                        | 8,0 %   | 11,7 %       | 23,2 %  |
| Treicherville | 5,2 %                         | 1,4 %   | 9,4 %        | 0,0 %   |
| Yopougon      | 51,4 %                        | 24,3 %  | 6,8 %        | 13,3 %  |
| TOTAL         | 100,0 %                       | 100,0 % | 100,0 %      | 100,0 % |

Le logement en bande, d'un étage, domine largement le paysage des plus grandes opérations immobilières à Yopougon et à Port-Bouet. Avec les villas, ce type de logement représente plus de 70 % du stock de logements économiques. Les villas sont essentiellement concentrées à Cocody et un petit ensemble a été construit à Port-Bouet.

Les appartements en immeubles constituent la deuxième partie en importance dans le stock (18 %). Ils ont été construits essentiellement à Adjamé et dans le noyau central de Cocody, autour du marché.

Les studios sont en majorité à Cocody-Rivière et constituent l'ensemble des résidences universitaires. Les duplex ne représentent que 4 % de l'ensemble du stock et sont distribués sur plusieurs quartiers.

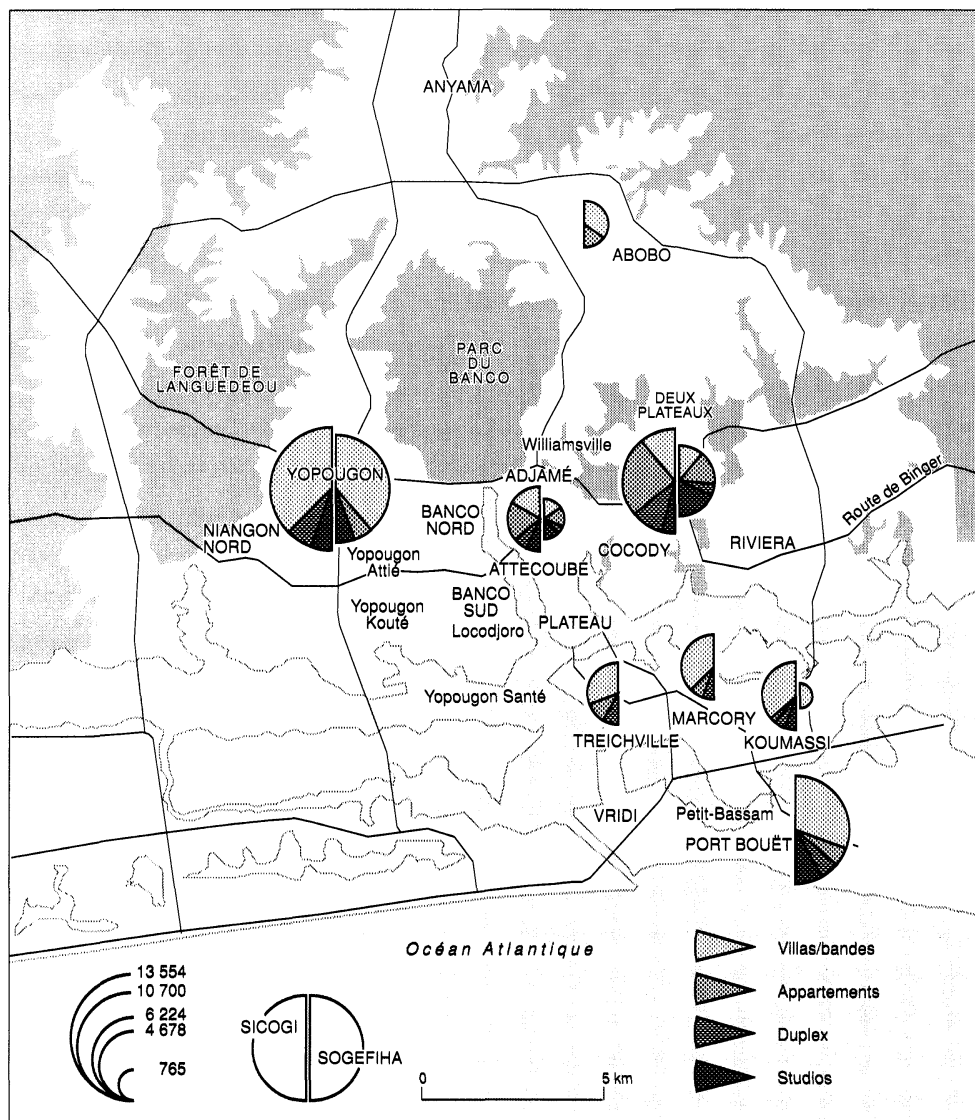
En fait, la production de logements de structures et de formes différentes s'est faite de façon à produire des quartiers populaires (logement en bande) à Yopougon et à Port-Bouet, et des quartiers résidentiels centraux de moyen et bon standing (appartements en immeubles) à Cocody (le centre) et à Adjamé à proximité du centre des affaires du Plateau.

#### *Logements économiques: le statut d'occupation*

Les sociétés immobilières ont surtout offert leurs logements en location simple (64,9 %). Près de 20 % du stock a été offert en location-vente et 4 % en accession directe à la propriété (essentiellement pour les villas). Enfin 11 % du stock était attribué par «bail», principalement aux employés de l'État dans le domaine de l'éducation supérieure (figure 5).

**Figure 4**

# **TPOLOGIE DU STOCK DE LOGEMENTS PUBLICS PAR COMMUNE ET PAR SOCIÉTÉ**



PROJET: HABITAT ÉCONOMIQUE ET PROMOTION SOCIALE À ABIDJAN.

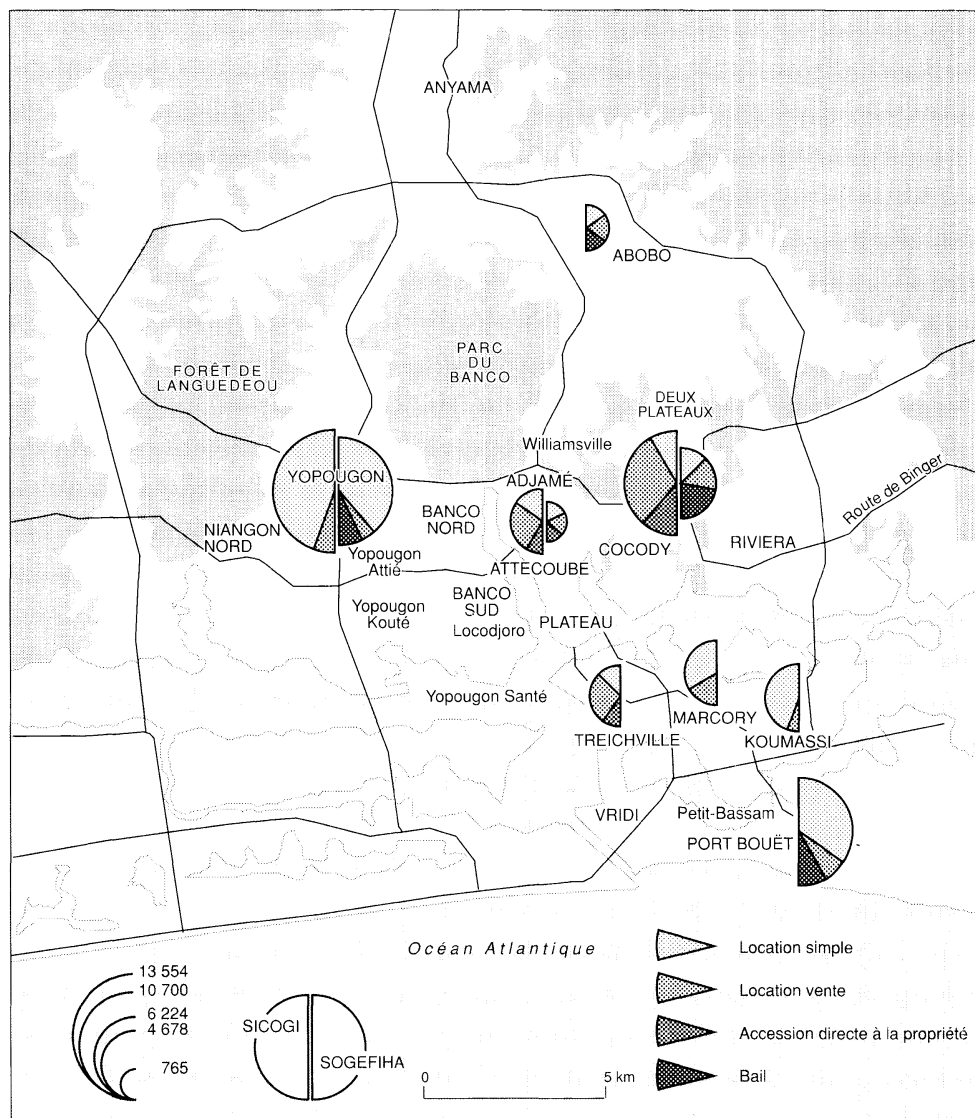
Conception: BAZIN et BLANC, Abidjan, 1989-1990.

Réalisation: Service de cartographie de l'INRS-Urbanisation, 1991.



Figure 5

# MODE DE GESTION PAR COMMUNE ET PAR SOCIÉTÉ



PROJET: HABITAT ÉCONOMIQUE ET PROMOTION SOCIALE À ABIDJAN.

Conception: BAZIN et BLANC, Abidjan, 1989-1990.

Réalisation: Service de cartographie de l'INRS-Urbanisation, 1991.

**Tableau 4 Logements économiques: statuts d'occupation**

| Quartiers     | Location-simple | Location-vente | Location-vente (échue) | Accès direct à la propriété | Bail    |
|---------------|-----------------|----------------|------------------------|-----------------------------|---------|
| Abobo         | 0,29 %          | 10,76 %        | 0,00 %                 | 0,00 %                      | 12,98 % |
| Adjamé        | 5,48 %          | 11,32 %        | 45,04 %                | 0,51 %                      | 4,33 %  |
| Cocody        | 4,56 %          | 39,29 %        | 35,78 %                | 80,62 %                     | 37,12 % |
| Koumassi      | 13,88 %         | 0,08 %         | 0,75 %                 | 0,40 %                      | 0,00 %  |
| Marcory       | 6,01 %          | 2,79 %         | 4,87 %                 | 11,99 %                     | 0,00 %  |
| Plateau       | 0,46 %          | 0,08 %         | 0,02 %                 | 0,00 %                      | 0,00 %  |
| Port-Bouet    | 13,16 %         | 4,62 %         | 0,00 %                 | 1,31 %                      | 22,02 % |
| Treicherville | 1,93 %          | 8,84 %         | 13,43 %                | 5,18 %                      | 0,00 %  |
| Yopougon      | 54,22 %         | 21,21 %        | 0,11 %                 | 0,00 %                      | 23,55 % |
| TOTAL         | 100,0 %         | 100,0 %        | 100,0 %                | 100,0 %                     | 100,0 % |

La location-vente et l'accès direct à la propriété sont en fait réservés aux ménages à bons revenus et concernent la partie du stock constituée de villas. Les accédants potentiels ou immédiats à la propriété seront donc concentrés principalement à Cocody (incluant Riviera et Deux-Plateaux).

La location simple concerne la majorité du stock et s'adresse aux ménages à revenus moyens et moyens-inférieurs. Elle sera le statut quasi exclusif des habitants des logements économiques à Yopougon et à Port-Bouet.

#### *Observations*

Par le statut d'occupation, par le type (forme et structure) et par les degrés de qualité des logements économiques produits, les sociétés immobilières ont produit ou orienté la production de quartiers urbains différenciés entre eux, mais relativement homogènes. La différenciation est polarisée surtout sur l'axe nord-est, nord-ouest de la ville: à l'ouest, un quartier populaire; à l'est, un quartier aisé. Le grand quartier de Port-Bouet au sud est relativement isolé et hétérogène. Les sociétés y ont construit un lotissement de villas de grand standing, des ensembles de logements économiques, dont certains ont été réservés au recasement des populations déguerpies du grand bidonville sur lequel ils ont été construits. Ce quartier est mal perçu par les résidents eux-mêmes.

Les ensembles résidentiels économiques des quartiers centraux sont en profonde mutation. Ils sont d'une part recherchés par les travailleurs du secteur informel (principalement les petits marchands) qui recherchent une localisation centrale. Ils constituent une des rares alternatives pour les jeunes ménages qualifiés sur le plan professionnel, depuis l'arrêt du programme de construction de logements économiques en 1984. Ces jeunes ménages accèdent ainsi à des logements de bonne qualité, mais âgés, dans des quartiers en profonde mutation. Cet accès leur est rendu possible par la sous-location. Les premiers attributaires quittent en effet ces logements en gardant le titre de locataire et en les gérant comme s'ils étaient propriétaires. Nous supposons qu'ils se déplacent vers des quartiers plus qualifiés, dont Cocody. Les jeunes ménages qui entrent ainsi dans le

stock, à titre de sous-locataires, depuis 1985, considèrent ce mouvement comme une étape dans leur histoire résidentielle et souhaitent bientôt partir vers Cocody ou vers Yopougon.

### **La population des logements économiques, l'habitat économique et le plan urbain**

On estime qu'Abidjan comptait, en 1990, un peu plus de 2 000 000 d'habitants. Une enquête, que nous avons réalisée en 1990 auprès d'un échantillon de ménages occupant les logements économiques, nous permet d'estimer à plus de 400 000 la population habitant dans des logements économiques.

**Tableau 5 Population des logements économiques: répartition par quartier (1990)**

| Quartiers   | %       |
|-------------|---------|
| Plateau     | 0,7 %   |
| Treichville | 5,3 %   |
| Adjamé      | 9,4 %   |
| Marcory     | 6,1 %   |
| Koumassi    | 13,4 %  |
| Cocody      | 12,1 %  |
| Port-Bouet  | 10,3 %  |
| Yopougon    | 40,2 %  |
| Abobo       | 2,5 %   |
| TOTAL       | 100,0 % |

Grossièrement, 35 % de la population des logements économiques habite dans des quartiers centraux et 65 % dans des quartiers périphériques: 12 % à Cocody, Riviéra et Deux-Plateaux; 10 % à Bouet et Vridi; et plus de 42 % dans les quartiers nord-ouest, principalement à Yopougon.

Les différents quartiers sont caractérisés par une assez grande homogénéité socio-économique, engendrée par les orientations de la réalisation de la politique de l'habitat selon les grands principes de partition de l'espace suggérés par les plans successifs.

Les cadres et professionnels ont les revenus les plus élevés. Ils se sont appropriés les meilleurs logements, essentiellement à Cocody. Un petit groupe occupe un lotissement de villas à Port-Bouet et un autre petit groupe occupe des appartements luxueux dans le Centre.

**Tableau 6 Population des logements économiques: catégories socio-économiques des ménages**

| Groupes de quartiers    | Cadres et professionnels | Travailleurs qualifiés |           | Travailleurs non qualifiés |         |
|-------------------------|--------------------------|------------------------|-----------|----------------------------|---------|
|                         |                          | du privé               | du public | secteur informel           | autres  |
| Périphérie (Nord-Ouest) | 13,3 %                   | 39,6 %                 | 51,4 %    | 31,6 %                     | 58,5 %  |
| Centre                  | 14,3 %                   | 43,6 %                 | 30,6 %    | 51,1 %                     | 26,4 %  |
| Périphérie (Nord-Est)   | 52,8 %                   | 4,0 %                  | 11,8 %    | 5,1 %                      | 2,8 %   |
| Port-Bouet et Vridi     | 19,6 %                   | 12,8 %                 | 6,2 %     | 12,2 %                     | 12,3 %  |
|                         | 100,0 %                  | 100,0 %                | 100,0 %   | 100, 0 %                   | 100,0 % |

Les travailleurs qualifiés du secteur public se concentrent essentiellement à Yopougon; un groupe occupe des appartements dans des quartiers centraux. Les travailleurs qualifiés du secteur privé représentent surtout de jeunes ménages qui ont accès au logement économique depuis 1985, à titre de sous-locataires, dans des logements anciens des quartiers centraux.

Les ménages des ouvriers sont principalement à Yopougon et ceux des travailleurs du secteur informel principalement dans le Centre.

Cette structure sociospatiale est en partie relativement stabilisée et en partie en mutation. Les quartiers au nord de la capitale sont nettement différenciés: à l'est le quartier des populations aisées à hauts revenus, adoptant un mode de vie à l'européenne, symbole de la réussite ou de l'ascension sociale pour les jeunes ménages qualifiés du secteur privé, confinés pour le moment dans les vieux logements des quartiers centraux; à l'ouest, le vaste quartier urbain populaire de Yopougon adopté par les classes moyennes-inférieures, formées des ménages des ouvriers et des petits employés de l'État.

Les quartiers centraux sont en mutation, nous l'avons déjà avancé. Les ménages attributaires des logements économiques quittent ces quartiers au profit de Yopougon ou de Cocody, selon le cas. Les jeunes ménages qualifiés y résident temporairement (plus de 67 % d'entre eux songent quitter leur logement actuel au cours des 5 prochaines années) et aspirent au modèle de la réussite: une villa en propriété à Cocody. Les travailleurs du secteur informel (commerçants et artisans) y trouvent une unité spatiale de résidence et d'activité professionnelle. Ils peuvent maintenant accéder au logement économique par le biais de la sous-location et grâce aux revenus relativement importants que bon nombre d'entre eux tirent de leurs occupations.

Le grand quartier de Port-Bouet et Vridi est mal défini, mal perçu et mal intégré à l'agglomération abidjanaise. Il pourrait constituer en fait une ville

moyenne périphérique organisée autour des activités du port, de la zone industrielle du canal de Vridi et de la zone d'activité de l'aéroport.

Cette répartition actuelle de la population est, nous l'avons supposé, le résultat du mode de réalisation dans l'espace de la politique des logements économiques. Elle a été cependant concrètement réalisée par une mobilité résidentielle des ménages qui ont dû accepter de se déplacer du centre vers la périphérie, en passant d'un logement dans le stock privé à un logement dans le stock public et économique, mais aussi en passant d'un logement économique à un autre logement économique, pour adapter leurs conditions d'habiter à leurs besoins ou à leurs aspirations.

Plus de 85 % des ménages ont occupé au moins un autre logement à Abidjan avant d'occuper leur logement actuel (en 1990): de ceux-ci, 22 % ont occupé un autre logement, 38 % en ont occupé entre 3 et 5 autres, et 40 % en ont occupé plus de 6. Les ménages des logements économiques ont donc été des ménages relativement mobiles. On peut constater qu'ils ont assez bien suivi le développement de la structure urbaine actualisée par la réalisation de la politique de l'habitat économique.

**Tableau 7 Population des logements économiques: gains et pertes occasionnés par les mouvements résidentiels**

| Quartiers     | I       | II     | III    |
|---------------|---------|--------|--------|
| Plateau       | -10.01  | -50.0  | +860.0 |
| Treicherville | -70.01  | -71.1  | -100.0 |
| Adjamé        | -48.5   | -51.4  | -89.3  |
| Marcory       | -11.1   | +15.4  | -85.7  |
| Koumassi      | +72.2   | +36.8  | -50.0  |
| Cocody        | -53.1   | +08.0  | -71.4  |
| Port-Bouet    | +78.6   | +06.7  | -88.9  |
| Yopougon      | +100.50 | +314.3 | -68.2  |
| Abobo         | -41.7   | .-53.3 | -83.3  |

- I Population ayant effectué un seul mouvement résidentiel
- II. Population ayant effectué de deux à quatre mouvements résidentiels
- III. Population ayant effectué cinq mouvements résidentiels et plus

Isolons d'abord les ménages très mobiles (cinq mouvements résidentiels et plus). Les données de l'enquête, que nous avons effectuée à Abidjan en 1990, nous permettent de savoir que ce sont les ménages nouvellement entrés dans le stock (après 1985). Ce sont soit de jeunes ménages professionnels qualifiés, soit des ménages dont les revenus sont tirés d'une activité dans le secteur informel, principalement dans le commerce. Ces deux types de ménages se dirigent essentiellement vers le Plateau, le noyau central de l'agglomération. Nous savons maintenant que, pour les commerçants, ce mouvement peut exprimer un choix de localisation optimale; nous savons aussi que pour les jeunes ménages qualifiés cette localisation centrale n'est pas souhaitée, mais qu'elle est obligée pour avoir accès à un logement de qualité dans la partie du stock économique abandonnée par les

premiers attributaires. Le mouvement de ces deux groupes de ménages serait expliqué, pour l'un, par l'opportunité compte tenu de l'occupation; pour l'autre, par la situation de blocage provoquée sur le marché du logement par l'arrêt de la politique de l'habitat et par l'insuffisance de l'offre sur le marché privé.

Les autres ménages mobiles, ayant effectué un seul mouvement résidentiel ou de deux à cinq mouvements, vont essentiellement des quartiers centraux vers la périphérie, d'abord vers Yopougon, puis vers Port-Bouet. Un seul quartier central accueille de façon significative les ménages mobiles; il s'agit de Koumassi, quartier situé à la périphérie de la partie centrale de l'agglomération et quatrième en importance par le nombre de logements produits par les sociétés immobilières.

L'autre grand quartier périphérique — Cocody, incluant Riviera et Deux-Plateaux — n'inscrit pas de gain (ou si peu) dans ces mouvements de population. Il faut comprendre que les ménages de ce quartier sont aussi mobiles que ceux des autres quartiers mais que cette mobilité se fait à l'intérieur du quartier. Il faut comprendre aussi que la mobilité résidentielle signifie souvent une entrée dans le stock de logements économiques et que la partie économique de ce stock est produite dans tous les autres quartiers dans des proportions largement supérieures. Il faut comprendre encore que le grand quartier de Cocody est un quartier aisé, non facilement accessible aux catégories moyennes, qui préfèrent en plus le quartier populaire de Yopougon.

### **Dernières observations**

L'énorme effort de planification du développement de la structure urbaine d'Abidjan et les moyens importants consacrés par l'État à ce développement, surtout par sa politique du logement économique, ont donné forme finalement à la structure sociospatiale actuelle de la ville. Cette structure semble durable si on accepte que les quartiers centraux sont en mutation — désertion au profit de la périphérie, remplacement des populations, renforcement de l'activité commerciale — et que le quartier de Port-Bouet et Vridi conserve une instabilité due à sa grande hétérogénéité. Cocody semble garder son caractère de quartier aisé et Yopougon a acquis le caractère de quartier urbain populaire. Dans ces deux quartiers, les ménages qui souhaitent changer de logement au cours des cinq prochaines années déclarent vouloir effectuer ce changement en restant dans le même quartier.

Depuis 1980 cependant, l'action de l'État sur le logement économique a été arrêtée. Celui-ci gage maintenant essentiellement sur le marché privé... non organisé dans le cas de la production de l'habitat traditionnel, spontané et bon marché... orienté, dans le cas de la production du logement moderne, vers les nouveaux lotissements du quartier Riviera de Cocody. Il y aura donc sans doute consolidation de la différenciation entre les quartiers populaires au nord-ouest — Yopougon, Abobo et Anyama — et les quartiers aisés au nord-est. Peut-être se

développera-t-il un quartier de type intermédiaire dans l'axe qui part de Williamsville et qui suit la route de Bingerville.

Quels seront les impacts de ces développements non planifiés ou non contrôlés sur les quartiers centraux et surtout sur la partie la plus ancienne de l'important stock de logements économiques produit entre 1960 et 1980?

## BIBLIOGRAPHIE

- AMIEN, S.-C. (1989) *Analyse de l'activité de promotion immobilière dans le domaine de l'accès direct à la propriété de logements individuels dans l'agglomération d'Abidjan*. Yamoussoukro, École nationale supérieure d'ingénieurs, mémoire de fin d'études, 84 p.
- ANTOINE, P. et HERRY, C. (1982) *Enquête démographique à passages répétés. Agglomération d'Abidjan*. Abidjan, ORSTOM et Direction de la statistique, 419 p.
- (1983) La population d'Abidjan dans ses murs. Abidjan, au coin de la rue. *Cahiers de l'ORSTOM*, 19(4): 371-395.
- ANTOINE et GUILLAUME (1983) Urbanisation et dimension du ménage. Cas d'Abidjan. *Cahiers de l'ORSTOM*, 19(3): 295-310.
- ANTOINE, P., DUBRESSON, A. et MANOU-SAVINA, A. (1987) *Abidjan, côté cours*. Paris, Karthala, 275 p.
- ARMAND, M. (1984) *Abidjan: Structures urbaines et différenciations sociales*. Université d'Aix-Marseille, thèse, 313 p.
- ATTAHI, K. (1987) *Analyse de quelques effets des politiques d'habitat et d'emploi sur l'insertion des migrants dans les villes ivoiriennes*. Abidjan, CRAU, 28 p.
- BADANI, D. (1968) Abidjan. *Urbanisme*, (59): 44-47.
- BCEOM-BNETD (1974) *Projet de développement urbain à Abidjan. Politique d'habitat et de promotion foncière*. Abidjan.
- BELLIOT, M. Abidjan, un nouvel équilibre. *Cahiers de l'IAURIF*, (81): 23-32.
- BERNUS, E. (1962) Note sur l'agglomération d'Abidjan et sa population. *Bulletin de l'IFAN*, 24: 1-2.
- COHEN, M.A. (1973) The myth of the expanding center—Politics in the Ivory Coast. *Journal of Modern African Studies*, 2: 227-246.
- DUBRESSON, A. et MANOU-SAVINA, A. (1985) L'habitat populaire à Abidjan. *Cités africaines*, janvier-mars, 2: 32-35.
- GROOTAERT, C. et DUBOIS, J.-L. (1988) Tenancy choice and the demand for rental housing in the cities of Ivory Coast. *Journal of Urban Economics*, (24): 44-63.
- HAERINGER, Philippe (1969) L'habitat à Abidjan. *Urbanisme*, (111-112): 9-93.
- (1969) Structures foncières et création urbaine à Abidjan. *Cahiers d'études africaines*, 19(34): 219-270.
- (1985) Vingt-cinq ans de politique urbaine à Abidjan, ou la tentation de l'urbanisme intégral. *Politique africaine*, (17): 20-40.
- KOUAMÉ, N.-G. (1983) Devant et derrière les murs; la qualité de la vie dans l'habitat économique d'Abidjan. Abidjan au coin de la rue. *Cahiers de l'ORSTOM*, 19(4): 449-458.
- MANOU-SAVINA, A. et DUBRESSON, A. (1984) Abidjan populaire: au-delà des apparences. *Cités africaines*, INADES, pp. 19-50.
- MANOU-SAVINA, A., DUBRESSON, A., YAPI-DIAHOU, A. et ANTOINE, P. (1985) Classes moyennes et urbanisation à Abidjan. *Tiers Monde*, 26(101): 55-68.
- MANOU-SAVINA, Annie (1985) Coup d'oeil sur les expériences pilotes en faveur de l'habitat social à Abidjan. *Cités africaines*, janvier-mars, 2: 46-50.
- (1985) *Politiques et pratiques urbaines à Abidjan*. Lille, ANRT, thèse, 412 p.

- 
- MINISTÈRE DES TRAVAUX PUBLICS ET DES TRANSPORTS (1974) *Projet de développement urbain à Abidjan. Politique d'habitat et de promotion foncière. Rapport spécial n° 1*. Abidjan, BNETD, 84 p.
- PENOUIL, M. (1972) *Le miracle ivoirien ou l'application réaliste de théories irréalistes. Année africaine*. Paris, Pedone, pp. 321-348.
- VENARD, J.-L. (1985) 25 ans de planification urbaine. *Cités africaines*, janvier-mars, 2: 20-24.
- YAPI-DIAHOU, A. (1981) *Étude de l'urbanisation de la périphérie d'Abidjan. L'urbanisation de Yopougon*, Université de Toulouse, thèse, 322 p.

(Acceptation définitive en décembre 1991)